

10. dubna 2018

**PODKLADY K NEJDŮLEŽITĚJŠÍM BODŮM SCHŮZE SHROMÁŽDĚNÍ**  
vlastníků jednotek v domě č.p. 3961 – 3964 na ulici Sokolská ve Zlíně  
**svolané na 25. dubna 2018 od 17:00 hod. do prostor sušárny ve vchodu 3961**

**K bodu 2:**

**Hlasování o náhradě smlouvy se Správou domů Zlín, spol. s r.o.**

# Příkazní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi:

## 1. Společenství vlastníků č.p. 3961-3964, Sokolská ve Zlíně

se sídlem : Sokolská 3961, 760 01 Zlín  
IČ : 276 70 341  
bankovní spojení: ČSOB, a.s., č.ú. 201035138/0300  
zastoupené statutárním orgánem Ing. Roman Macura, předseda výboru  
Ing. Rudolf Slezák, místopředseda výboru  
Zapsáno v OR Krajského soudu v Brně, oddíl S, vložka 4893  
(dále jen příkazce)

a

## 2. Správa domů Zlín, spol. s r.o.

se sídlem : Zlín, Zarámí 4077, PSČ 761 45  
IČ: 262 71 010  
bankovní spojení : Komerční banka Zlín, č.ú. 27-1926350287/0100  
zastoupená jednatelkou: Pavlou Marušákovou  
Zapsáno v OR Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 41136  
(dále jen příkazník)

### I.

#### Výklad pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí

- a) *jednotkou* byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu
- b) *společnými částmi domu* jsou části domu určené pro společné užívání:  
vnější části domu: střešní konstrukce vč. objektů nad úrovní střechy, hromosvody, STA příp. kabelový rozvod, fasáda, balkóny, lodžie, výplně otvorů, přípojky k inženýrským sítím, přístupové chodníky, okapové chodníky, anglické dvorky, odvodnění sloužící k ochraně objektu, zařízení pro sušení prádla a klepání koberců, opěrné zídky a oplocení a zpevněné plochy, které jsou součástí domu  
vnitřní části domu určené projektovou dokumentací a kolaudačním rozhodnutím, ke společnému užívání všech vlastníků jednotek  
veškeré prostory a zařízení sloužící ke komunikaci: vstupní prostory, chodby, schodiště, výtahy včetně jejich technického vybavení  
prostory domovního vybavení: kočárkovna, kolárna, prostor pro praní a sušení prádla, žehlení, úklid, místnosti, WC.  
veškeré domovní rozvody: el. instalace, slaboproudu, STA, kanalizace, studené vody, teplé vody, ústředního vytápění, měření a regulace, tj. těch částí, které nejsou součástí bytu a nepatří k jeho vybavení.
- c) *běžnou opravou a udržováním* je dílčí oprava a udržování společných částí domu.
- d) *velkou opravou* rozsáhlá nebo celková oprava, nebo výměna společných částí domu nad rozsah běžných oprav a udržování
- e) *havárií* takový stav zařízení společných částí domu, jež hrozí způsobit značné škody, ohrozit život nebo zdraví
- f) *službami spojenými s užíváním jednotek* plnění poskytovaná s užíváním jednotek, jejichž přesný výčet a rozsah je pro jednotlivé vlastníky uveden v příloze této smlouvy
- g) *správou domu* se rozumí správa, provoz a opravy společných částí domu, včetně poskytování služeb spojených s užíváním jednotek.

### II.

#### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy domu na základě zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a výkon některých práv a povinností vyplývajících ze vztahů ke společným částem domu a k jednotkám v domě, jejichž subjekty jsou vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí domu.
2. Obstaravatelská činnost podle odst. 1 zahrnuje i právní úkony v jednáních u příslušných orgánů jménem společenství vlastníků jednotek a na jeho účet na základě plné moci a v praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba.

### III.

#### Oprávnění příkazníka

1. Příkazník je oprávněn na základě objednávky statutárního orgánu společenství k následujícím jednáním a činnostem jménem příkazce:
  - a) obstarání oprav, udržování a provozu společných částí domu, s tím spojených a předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi

- b) obstarávání výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu
  - c) úkonům ve stavebním, vodohospodářském a jiném řízení a ve všech dalších jednáních, u soudů, správních orgánů a jiných orgánů a organizací, ke kterým není třeba zvláštní plné moci
  - d) zabezpečení služeb spojených s užíváním jednotek, zejm. dojednávání podmínek smluv.
  - e) vedení účetnictví příkazce
2. V rozsahu oprávnění podle odst. 1 je příkazník oprávněn k veškerým jednáním a uzavírání příslušných smluv v zastoupení příkazce (smlouvy o dílo, kupní smlouvy na dodávky vody, tepla, a ost.) včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících
  3. Kromě výše uvedených oprávnění provádí příkazník jménem příkazce na jeho účet další činnosti, ke kterým má zvláštní plnou moc.
  4. Pokud z této smlouvy nevyplývá nic jiného, může příkazník ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.
  5. Příkazník je oprávněn upomínat členy společenství vlastníků jednotek domu o zaplacení neuhrazených záloh a o zaplacení nedoplatků z vyúčtování služeb.
  6. Příkazník je oprávněn vystavit potvrzení při převodu jednotky dle § 1186 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.

#### IV.

#### Povinnosti příkazníka

1. Příkazník je povinen zabezpečovat opravy a služby spojené se správou domů u právnických osob, příp. fyzických osob za předpokladu, že prokáží odbornou způsobilost k provádění, příp. zabezpečení této činnosti.
2. Příkazník je povinen zajišťovat zejména:
  - a) odstranění havárií - nejnutnější zásahy v případě hrozící škody značného rozsahu do 24 hodin od jejího zjištění příkazníkem, do 5-ti pracovních dnů od tohoto zjištění navrhnout výboru společenství vlastníků jednotek domu další postup k úplnému odstranění zjištěné závady
  - b) běžné opravy a udržování - dle výborem společenství vlastníků jednotek domu odsouhlaseného harmonogramu
  - c) velké opravy a rekonstrukce - dle výborem společenství vlastníků jednotek domu odsouhlaseného harmonogramu
  - d) předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení a odstranění závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi - v termínech uvedených v revizní zprávě, po odsouhlasení výborem společenství
  - e) vedení a uložení technické dokumentace (projektová dokumentace, revizní zprávy, pasporty domu a bytů a pod.), kterou příkazce předá příkazníkovi na základě předávacího protokolu k uložení.  
Běžné opravy, udržování, revize, předepsané kontroly a zkoušky zajistí příkazník na základě požadavku předsedy výboru společenství vlastníků jednotek domu, popř. předsedy společenství vlastníků. Nejnutnější zásah pro odstranění havárie zajistí příkazník na základě požadavku kteréhokoliv z vlastníků jednotek.
3. Příkazník je povinen na úseku obstarávání služeb spojených s užíváním jednotek zajišťovat zejména:
  - a) zajišťování dodávek a rozúčtování služeb uvedených v příloze této smlouvy, přitom se řídit obecně závaznými, platnými předpisy. Není-li takového předpisu bude se řídit dohodou ze strany příkazce, tato dohoda nesmí být v rozporu s platnou legislativou.
  - b) poskytování jiných služeb jen na základě rozhodnutí výboru společenství vlastníků jednotek domu (úklid společných prostor, chodníků apod.),
  - c) vedení účtu příkazce se zvláštním zřetelem na vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby mezi vlastníky jednotek.
4. Příkazník je povinen
  - vést podvojně účetnictví příkazce v souladu s platnými právními předpisy
  - provádět roční účetní závěrku příkazce
  - provádět roční daňové přiznání k dani z příjmu
5. Příkazník je
  - a) na úseku plateb za služby spojené s bydlením povinen provádět kontrolu správnosti daňových dokladů, úhrada bude prováděna inkasním příkazem ve prospěch dodavatelů energií.
  - b) na úseku plateb za opravy povinen provádět kontrolu správnosti daňových dokladů, připravit příkaz k úhradě a po odsouhlasení osobami s dispozičním oprávněním zajistit úhradu z účtu příkazce.
6. Příkazník je dále povinen:
  - a) vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu odděleně, zvlášť na úseku oprav a udržování, zvlášť na úseku služeb poskytovaných s užíváním jednotek a na požádání umožnit příkazci nahlédnout do účetních knih a dokladů.
  - b) nejméně jednou ročně, v termínu dle platné legislativy, předložit příkazci vyúčtování záloh a nákladů na opravy a služby spojené s bydlením, zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činností
  - c) při zařizování záležitosti postupovat poctivě a pečlivě podle svých schopností a oznámit příkazci veškeré okolnosti, jež mohou mít vliv na změnu pokynů příkazce
  - d) oznámit výboru společenství vlastníků jednotek, popř. předsedovi společenství vlastníků, ty vlastníky jednotek, jež jsou více než 3 měsíce v prodlení s platbami

- e) končí-li svou činnost, předložit příkazci zprávu o své činnosti a předat председовi výboru, popř. председовi společnosti vlastníků veškerou technickou dokumentaci [článek IV., odst. 2, písmeno e) této smlouvy] k domu, kterou má k dispozici a účetnictví příkazce
- f) v případě, že na základě vedeného účetnictví existují příjmy a výdaje, které podléhají zdanění u jednotlivých členů společnosti, vyhotovit písemné podklady pro jednotlivé členy společnosti v kterých bude vyčíslena částka příjmů a výdajů ke zdanění. Tyto podklady předá příkazník statutárnímu orgánu společnosti.

## V. Povinnosti příkazce

- 1) Příkazce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu příkazníkovi potřebu oprav v domě, které má podle této smlouvy zajistit příkazník, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Při převodu vlastnictví k bytové jednotce informovat příkazníka o změně vlastníka nejpozději do 30-ti dnů od doručení smlouvy s vyznačením vkladu vlastnického práva Katastrálním úřadem.
- 3) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky.
- 4) Vlastník jednotky je povinen oznámit příkazníkovi každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek, zejména změnu v počtu členů domácností, a to do 30 - ti dnů od jejího vzniku.
- 5) Práva a povinnosti vlastníků jednotek vůči sobě navzájem se řídí dle příslušných ustanovení zákona č.89/2012 Sb. Nový občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
- 6) Příkazce je povinen poskytovat příkazníkovi nezbytnou součinnost potřebnou pro řádné vyřízení záležitosti, která je předmětem této smlouvy.
- 7) Vyžaduje-li zařízení záležitosti jménem příkazce zvláštní plnou moc, je tento povinen ji příkazníkovi včas vystavit.
- 8) Příkazce je povinen zřídit pro potřeby společnosti vlastníků jednotek domu účet u peněžního ústavu. Dispoziční oprávnění k tomuto účtu budou mít osoby určené společenstvím vlastníků. Výpis z účtu bude zasílán příkazníkovi. Pro potřeby úhrad faktur za služby spojené s bydlením (viz příloha) a odměny správci zřídí příkazce inkasní příkazy ve prospěch dodavatelů.
- 9) Příkazce je povinen předávat příkazníkovi všechny účetní doklady, které jsou předmětem účetnictví k zaúčtování průběžně a neprodleně v nejkratším možném termínu po dni jejich vystavení.
- 10) Příkazce je povinen docházet měsíčně ke kontrole a stvrzení účetních dokladů.

## VI. Úhrada nákladů, zálohy, vyúčtování

- 1) Příkazce se zavazuje zachovat jednorázovou zálohu na bankovním účtu společnosti na případné krytí nepředvídaných situací (havárie, zvýšené dodávky energií oproti smluvním a pod.) v celkové výši **86.001,-- Kč** za společnost, každý vlastník v jednotlivé výši odsouhlasené společenstvím vlastníků jednotek domu . V případě čerpání finančních prostředků z této zálohy je povinen na základě upozornění příkazníka doplnit zálohu do stanovené výše nejpozději do 30-ti dnů. Čerpání z jednorázové zálohy je možné až po vyčerpání ostatních zaplacených záloh.
- 2) Příkazce je povinen hradit příspěvky na správu domu a pozemku. K tomuto účelu bude každý vlastník jednotky skládat na účet společnosti pravidelné měsíční příspěvky ve výši uvedené v předpisu příspěvku vlastníka jednotky na správu domu a pozemku a záloh na služby spojené s užíváním jednotky. Příspěvky na správu domu a pozemku jsou splatné do posledního kalendářního dne v každém měsíci. Měsíční příspěvky na správu domu a pozemku může příkazník změnit jen na základě rozhodnutí příkazce.
- 3) Příkazce je povinen hradit zálohy na náklady služeb spojených s bydlením. K tomuto účelu bude každý vlastník jednotky skládat na účet společnosti pravidelné měsíční zálohy ve výši uvedené v evidenčním listě. Zálohy jsou splatné do posledního kalendářního dne v každém měsíci. Příkazník může v průběhu roku změnit výši měsíčních záloh na úhradu nákladů služeb, je-li pro to důvod vyplývající ze změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenových orgánů (např. výměry MF ČR), nebo ze změny ceny od dodavatele, rozsahu či kvality poskytované služby.
- 4) Příkazník předloží příkazci náklady na správu domu jedenkrát ročně, a to v souladu s platnou legislativou.
- 5) Náklady na služby spojené s užíváním jednotek budou rozúčtovány mezi vlastníky jednotek podle ustanovení zák. č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci a navazujícími prováděcími předpisy v jejich platném znění, podle ustanovení obecně platných předpisů upravujících způsob rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky nebo na základě dohody, která však nebude v rozporu s platnou legislativou.
- 6) Případný přeplatek vzniklý ze záloh na opravy bude převeden jako příspěvek na správu domu a pozemku ve prospěch následujícího období.
- 7) Výsledný nedoplatek nebo přeplatek z vyúčtování služeb spojených s bydlením je splatný v termínu předepsaném platným zákonným předpisem (zákon č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

## VII. Odměna příkazníka

- 1) Za obstarání správy domu bude příkazce platit příkazníkovi měsíční odměnu v celkové výši: **129 Kč** za bytovou nebo nebytovou jednotku. Jedná se o cenu včetně zákonné sazby DPH. Celková částka za společenství činí **5547 Kč** včetně DPH. K tomuto účelu bude každý vlastník jednotky skládat na účet společenství pravidelně měsíčně platbu ve výši uvedené v předpisu příspěvku vlastníka jednotky na správu domu a pozemku a záloh na služby spojené s užíváním jednotky.
- 2) Příkazník je oprávněn každoročně navýšit odměnu dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy o inflaci za předchozí roky ode dne uzavření této smlouvy vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
- 3) Mimo odměny za obstarání správy domu dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy je příkazník oprávněn příkazci účtovat platby dle příslušného ceníku příkazníka za další poskytnuté služby či vynaložené režijní náklady, které nejsou výslovně uvedeny v této příkazní smlouvě. Statutární orgán bude o fakturaci těchto plateb předem informován.
- 4) Odměna příkazníka je splatná vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce. Příkazník je povinen za tímto účelem zřídit inkasní příkaz ve prospěch příkazníka. Nebude-li odměna tímto způsobem uhrazena z důvodů na straně příkazce (např. nedostatek prostředků na účtu, zrušení účtu a pod.) je příkazce povinen ji uhradit na účet příkazníka do 5-ti dnů po její splatnosti.

## VIII. Porušení smluvních povinností

- 1) Při nedodržení dob splatnosti dohodnutých v této smlouvě je smluvní strana, která je v prodlení, povinna platit úroky z prodlení dle nařízení vlády č. 301/2013 Sb., případně jiného aktuálně účinného právního předpisu.
- 2) Vznikne-li v důsledku porušení smluvní povinnosti druhé straně škoda, odpovídá porušující strana za škodu dle příslušných zákonných ustanovení o odpovědnosti za škodu.
- 3) Příkazník je povinen plnit finanční závazky jménem příkazce jen do výše prostředků na účtu příkazce. V případě nedostatku finančních prostředků a z toho plynoucí nemožnosti plnit závazky z této smlouvy nebo vůči třetím osobám, je příkazník povinen příkazce na tuto situaci bez zbytečného odkladu upozornit. Příkazník neodpovídá za sankce a škody, které by byly z tohoto důvodu vůči příkazci uplatněny, pokud řádně splnil svou oznamovací povinnost.

## IX. Platnost smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy ji podepíší oprávnění zástupci smluvních stran.
- 3) Tuto smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran a výpovědí. Výpovědní doba je šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4) Práva a závazky z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.

## XI. Závěrečná ujednání

- 1) Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích v platném znění.
- 2) Tato smlouva obsahuje 4 ks strojopisných stran a 1 ks příloh a je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž příkazník i příkazce obdrží po jednom vyhotovení.
- 3) Účinnost této smlouvy je od 1.6.2018.
- 4) Touto smlouvou se nahrazuje Mandátní smlouva o obstarání správy společných částí domu ze dne 1.1.2006 ve znění následných dodatků.

Ve Zlíně dne .....2018

.....  
příkazník  
Pavla Marušáková, jednatelka  
Správa domů Zlín, spol. s r. o.

.....  
příkazce  
Ing. Roman Macura - předseda výboru

.....  
Ing. Rudolf Slezák - místopředseda výboru

## PŘÍLOHA

k příkazní smlouvě o obstarání správy domu č.p. 3961-3964, Sokolská ve Zlíně ze dne 30.4.2018, kterou se stanoví výčet a rozsah služeb spojených s bydlením.

<b>Druh poskytované služby</b>	<b>Rozsah poskytované služby</b>
- dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody	dle cenových předpisů
- dodávka vody a odvádění odpadních vod	ve výši obvyklé, kterou dodavatel služby uplatňuje
- příjem rozhlasového a televizního signálu	
- úklid společných částí domu	
- osvětlení společných prostor v domě	

### **K bodu 3:**

#### **Hlasování o ošetření vstupních portálů**

Ukázku práce Jiřího Krejčího naleznete na stránkách [www.sokolska-zlin.cz](http://www.sokolska-zlin.cz) (vstupní portál bytového domu, Obeciny, Zlín).

Malby – nátěry

Rozpočet na opravu vstup. dveří

2/18

Jiří Krejčí

Prostřední 3372

760 01 Zlín

Roman Macura

Sokolská 3961 Zlín

Dveře východní strana 18.700,-

Dveře západní strana 18.700,-

Dveře sever hl. cesta 1ks x 6.225,- x 2ks 12.450,-

**Cena celkem 49.850,-**

Popis práce venkovní strana : Demontáž madel, odstranění starého nátěru, broušení dřeva brusným papírem č.60,80,100,120, chemické vyčištění dřeva dle potřeby, broušení dřeva papírem č. 100,120,150, napuštění dřeva Teak oil dle odstínu 1-2x dle potřeby, nátěr 2x Olio danese, 2x sjednocení celé plochy Decking oil natural, přespárování všech spojů transparentním tmelem. Montáž madel.

Popis práce vnitřní strana:odmaštění a očištění vnitřního rámu, 2x Decking oil natural.

Ve Zlíně dne 26.2.2018

Nejsem plátcem DPH

Vystavil: Jiří Krejčí

Prostřední 3372

Zlín 760 01

Mob. 725 634 308

JIRÍ KREJČÍ  
Prostřední 3372, 760 01 ZLÍN  
IČO: 680 45 395, MOB.: 725 634 308  
www.malirstvi-krejci

